

La casa, un problema per molti

Original

La casa, un problema per molti / Davico, Luca - In: Recuperare la rottaSTAMPA. - Torino : Centro di ricerca e documentazione Luigi Einaudi, 2017. - ISBN 978-88-941152-4-6. - pp. 172-187

Availability:

This version is available at: 11583/2725869 since: 2019-02-20T17:17:33Z

Publisher:

Centro di ricerca e documentazione Luigi Einaudi

Published

DOI:

Terms of use:

openAccess

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

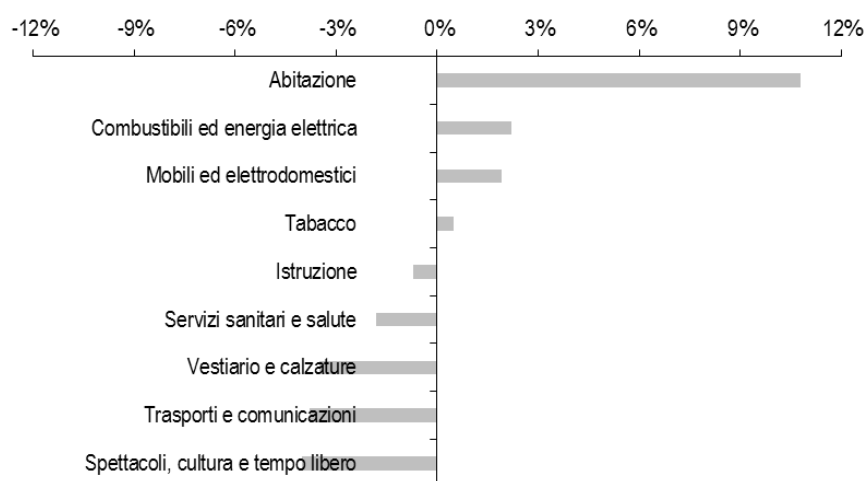
(Article begins on next page)

11. LA CASA, UN PROBLEMA PER MOLTI

Per le famiglie la casa rappresenta tuttora la principale voce di spesa: a Torino nel 2016, ad esempio, incide per oltre un terzo (31,5%) dei budget familiari, precedendo gli acquisti alimentari (15,4%) e le spese per trasporti e comunicazione (12,4%). Rispetto a vent'anni fa l'abitazione rappresenta di gran lunga la voce di spesa che è più cresciuta in termini di incidenza sui budget delle famiglie (figura 11.1).

Figura 11.1. **Spese non alimentari delle famiglie torinesi – Variazioni 1996-2016**

Variazioni percentuali;
elaborazioni su dati Osservatorio spese delle famiglie CCIAA Torino



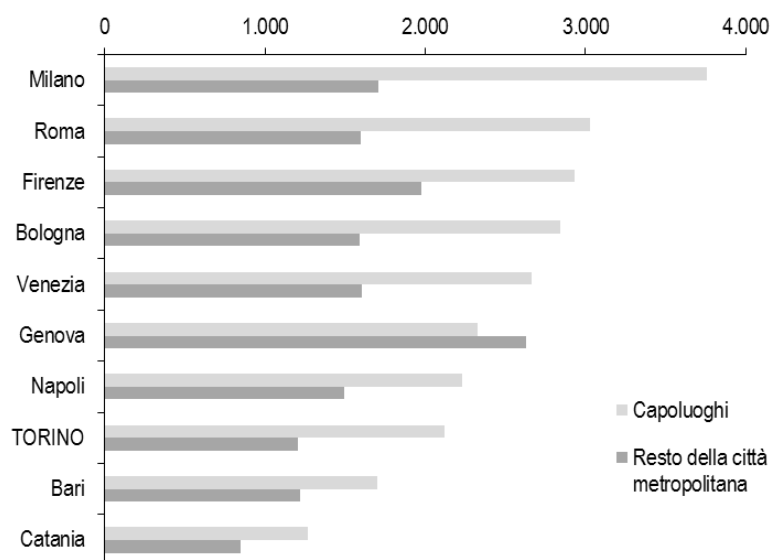
Negli ultimi cinque anni le spese per l'abitazione a Torino sono rimaste relativamente stabili, nonostante una significativa riduzione dei prezzi degli alloggi¹: tra il 2011 e il 2016, -23,6% a Torino città (il calo più consistente registrato nei capoluoghi metropolitani, tra i quali Milano presenta l'unico aumento) e -22,5% nel resto della provincia (anche in questo caso, la maggiore diminuzione re-

¹ Presumibilmente, dunque, la rilevanza della voce «abitazione» tra le spese delle famiglie torinesi (registrate dalla Camera di commercio) si deve per lo più a spese condominiali, utenze domestiche, rate di mutui contratti in passato.

gistrata nei territori extracapoluogo). Se fino a qualche anno fa i prezzi medi delle case torinesi erano tra i più bassi del Centro-Nord, l'ulteriore calo degli ultimi anni li allinea ormai a quelli dei capoluoghi del Sud (figura 11.2). Le stesse dinamiche hanno interessato il resto della provincia torinese, dove i prezzi delle abitazioni si sono ridotti del 20,9% tra il 2001 e il 2016, raggiungendo, anche in questo caso, valori immobiliari simili a quelli del Sud.

Figura 11.2. Spese non alimentari delle famiglie torinesi – Variazioni 1996-2016

Variazioni percentuali;
elaborazioni su dati Osservatorio spese delle famiglie CCIAA Torino

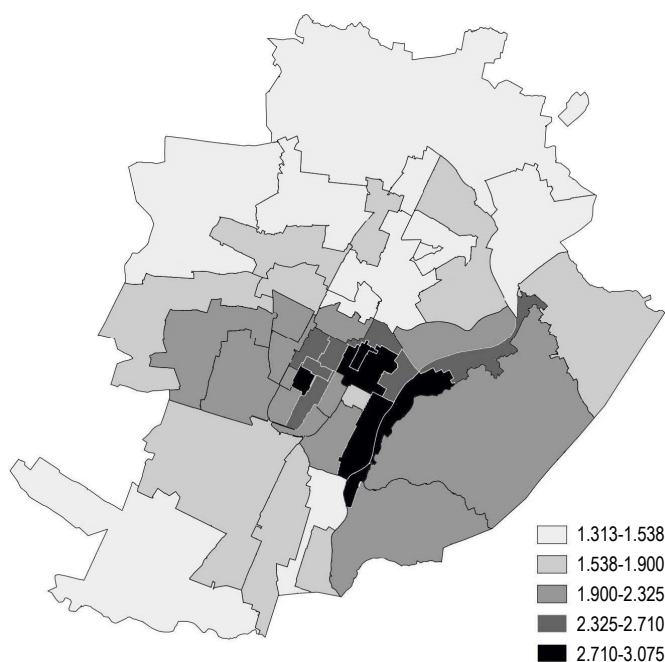


Genova a parte, nei capoluoghi gli alloggi costano decisamente di più (fino al doppio, come a Milano o a Roma) rispetto al resto delle rispettive province. Tale tendenza è riscontrabile anche a Torino, dove tuttavia, tra capoluogo e cintura, da diversi anni i valori immobiliari stanno avvicinandosi, al punto che in parecchi centri dell'hinterland si registrano ormai prezzi più alti rispetto a quelli di non pochi quartieri periferici o semiperiferici torinesi: ad esempio, a fine 2015, il prezzo medio degli alloggi a Grugliasco è pari a 2.025 euro al metro quadro, valore superiore a quelli delle zone Pozzo Strada (1.996), piazza Carducci (1.979), San Donato (1.954), Spina 3 (1.951); a Chieri un alloggio costa mediamente

1.925 euro al metro quadro, rispetto ai 1.889 di Santa Rita o ai 1.883 del quartiere Parella, che precedono Nichelino (1.875), il quartiere Lingotto (1.853) e Moncalieri (1.850).

Figura 11.3. Prezzi medi degli alloggi nel comune di Torino, per zone immobiliari

Transazioni concluse nel primo semestre 2016; euro al metro quadro;
elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate OMI



Nel capoluogo i prezzi medi più elevati continuano a registrarsi in centro (specie nella zona compresa tra piazza Castello, Borgo Nuovo e corso Vinzaglio) e nelle aree precollinari (figura 11.3). Contrariamente a quanto previsto da taluni negli anni scorsi, le zone interessate dalle grandi trasformazioni urbane degli ultimi decenni non sono diventate – almeno finora – un «nuovo centro» torinese, nemmeno dal punto di vista immobiliare. Il caso più evidente è quello della Spina 4 (nei pressi di via Cigna), dove nel 2015 si registrano i valori immobiliari di gran lunga più bassi dell'intera città, in media pari a 1.258 euro al metro quadro; le altre aree dove gli alloggi costano meno sono Madonna di Campagna (1.419 euro) e la zona di piazza Rebaudengo (1.473 euro).

Negli ultimi dieci anni il mercato immobiliare si è polarizzato, tanto nel capoluogo quanto in cintura (Banca d'Italia 2017). A Torino città, gli aumenti più cospicui si sono registrati in alcune zone già caratterizzate da prezzi degli alloggi elevati: +31,4% tra 2005 e 2015 nella zona di piazza Carlo Emanuele, +28,9% a Borgo Nuovo, +19,8% nell'area del Valentino, +19,5% in collina. Viceversa, i cali più vistosi hanno interessato aree dove i prezzi in passato erano già relativamente bassi: -21,4% in zona Rebaudengo, -25,3% a Madonna di Campagna, -26% in Spina 4, -33,3% a Barca Bertolla. Una tendenza simile si è avuta in cintura, con gli aumenti più marcati in comuni i cui valori immobiliari erano già mediamente più elevati (Chieri +46,9%, Grugliasco +27,4%, Pino +20,5%) e le riduzioni più significative nei centri già meno cari: ad esempio, -25,8% a Settimo, -32% a Caselle. La polarizzazione del mercato immobiliare risulta in atto soprattutto nel capoluogo: se nel 2006 la quotazione media degli alloggi nella zona più cara di Torino era pari a 2,6 volte quella registrata nell'area della città più a buon prezzo, nel 2016 questo rapporto è cresciuto a 4,1.

A fare i conti col quadro immobiliare fin qui esposto sono ormai circa tre quarti delle famiglie torinesi, poiché da parecchi anni la quota di chi invece affitta l'alloggio in cui vive continua a ridursi². Se nel 1951 l'83,8% dei torinesi abitava in un alloggio in affitto (tra i capoluoghi metropolitani, solo a Milano si registrava un valore superiore: 87,1%), tale quota si è via via ridotta al 64% nel 1971, al 42,1% nel 1991, al 32% nel 2001 e al 28,4% nel 2011, anno in cui Torino risulta al quarto posto per incidenza di nuclei affittuari, dopo Napoli (44,7%), Milano (29,9%) e Bologna (29,7%).

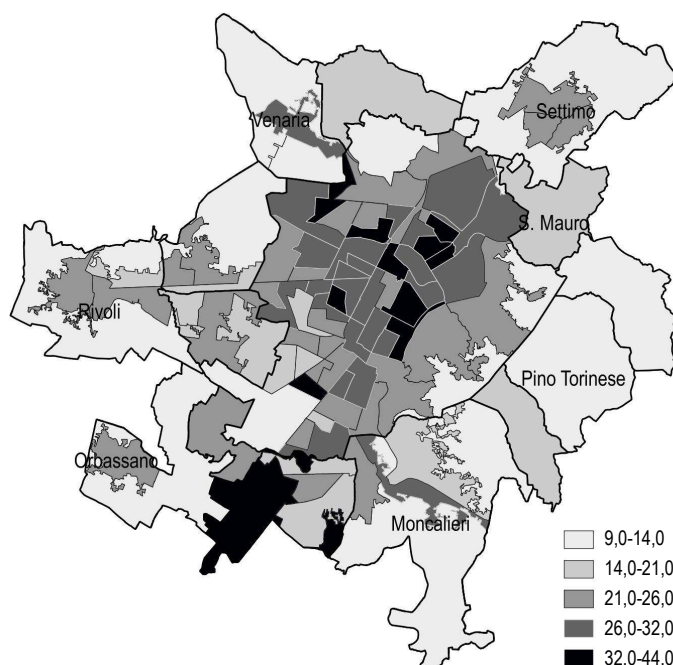
Nell'area torinese la dislocazione territoriale delle famiglie in affitto non risulta concentrata in particolari zone, definendo piuttosto una geografia relativamente «irregolare» (figura 11.4), con le quote maggiori di nuclei affittuari in parte del centro storico del capoluogo, ma soprattutto in zone popolari: nei quartieri settentrionali di Lucento, Borgo Vittoria, Aurora, Regio Parco, quindi a San Salvario, Cenisia, nell'area tra i corsi Cosenza e Tazzoli, oltre che in alcuni quartieri di Nichelino e Moncalieri. Per quanto riguarda i

² In Italia, complessivamente, nel 2014 il 18,5% dei nuclei abita in un alloggio in affitto, contro il 34% di vent'anni prima; tale quota nel tempo si è a tal punto ridotta che ormai la percentuale di famiglie in affitto non è più molto distante da quella (in crescita e pari quasi al 10% nel 2014) di chi abita in un alloggio a titolo gratuito, condizione tipica, ad esempio, di giovani da poco usciti dalla famiglia d'origine (fonte: Nomisma, Banca d'Italia).

canoni, per un monolocale si va da un minimo di circa 200 euro mensili in periferia a un massimo di 300 euro nelle zone centrali di pregio; per un appartamento di tre camere e cucina, da un minimo di circa 470 euro in periferia a un massimo di 700 euro nelle zone ambite del centro (Città di Torino 2016b).

Figura 11.4. Famiglie in affitto a Torino e cintura, per aree di censimento

Percentuali sul totale delle famiglie residenti in ogni area; elaborazioni su dati 2011 **Censimento** Istat



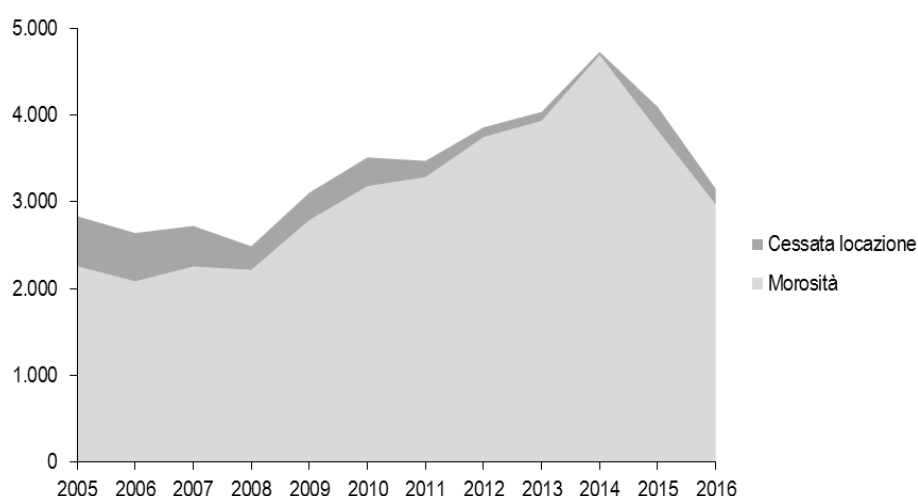
Nonostante un mercato dell'abitazione più accessibile che in altre realtà nazionali, a partire dalla crisi globale del 2008 la quota di famiglie morose che a Torino hanno subito uno sfratto è aumentata in modo rilevante (figura 11.5), per un complessivo +284% tra il 2007 e il 2014 (valore ben sopra la media nazionale³: +108%);

³ Il fenomeno degli sfratti risulta molto rilevante soprattutto nei contesti metropolitani, specie nei capoluoghi. È tuttavia difficile confrontare tra loro le metropoli italiane poiché – nonostante un certo ricorrente allarme sociale su questo problema – il Ministero dell'Interno diffonde dati vecchi di anni e, per di più, incompleti: nel caso di Torino, ad esempio, dai dati ministeriali risultano nel 2014 solo 1.186 sfratti, contro i 4.729 reali (riportati dalla Città di Torino).

ciò, tra l'altro, ha contribuito a incrementare il numero di homeless (si veda, oltre, la scheda 11.1). Dal 2015, tuttavia, si registrano segnali in confortante controtendenza.

Figura 11.5. Sfratti nel comune di Torino, per motivo dell'esecuzione

Fonte: Comune di Torino su dati Ufficiali giudiziari del Tribunale



I dati sugli sfratti riflettono solo una delle facce del «problema casa»: vi sono infatti famiglie che finora sono riuscite a mantenere l'abitazione, ma a prezzo di grandi difficoltà nel pagare il canone d'affitto, spesso inoltrando la domanda per accedere al Fondo per il sostegno alla locazione⁴ o per ottenere un alloggio popolare. Si rileva, tra l'altro, come vi sia una sovrapposizione solo parziale tra le due categorie, così come tra queste e gli sfrattati. Ad esempio, soltanto un quarto circa di chi subisce uno sfratto fa richiesta di casa popolare, in quanto gli altri non possiedono – o non sanno di possedere – i requisiti per accedere alle graduatorie; anche tra i richiedenti la casa popolare e chi invece fa domanda

⁴ A tale Fondo (istituito dalla legge nazionale 431 del 1998) possono accedere i nuclei con reddito ISEE inferiore a 6.241,67 euro annui e con un'incidenza del canone d'affitto superiore al 50% del suddetto ISEE; nel 2015 sono state presentate alla Città di Torino 7.076 domande. Anche il terzo settore eroga contributi alle famiglie in difficoltà con l'affitto: i soli centri della Caritas hanno ricevuto nel 2016 oltre 3.000 richieste in tal senso, da inquilini per metà in affitto sul libero mercato e per metà residenti in case popolari ATC.

per il sostegno alla locazione la sovrapposizione è minima, come risulta da una recente verifica (fonte: Città di Torino, Direzione politiche sociali).

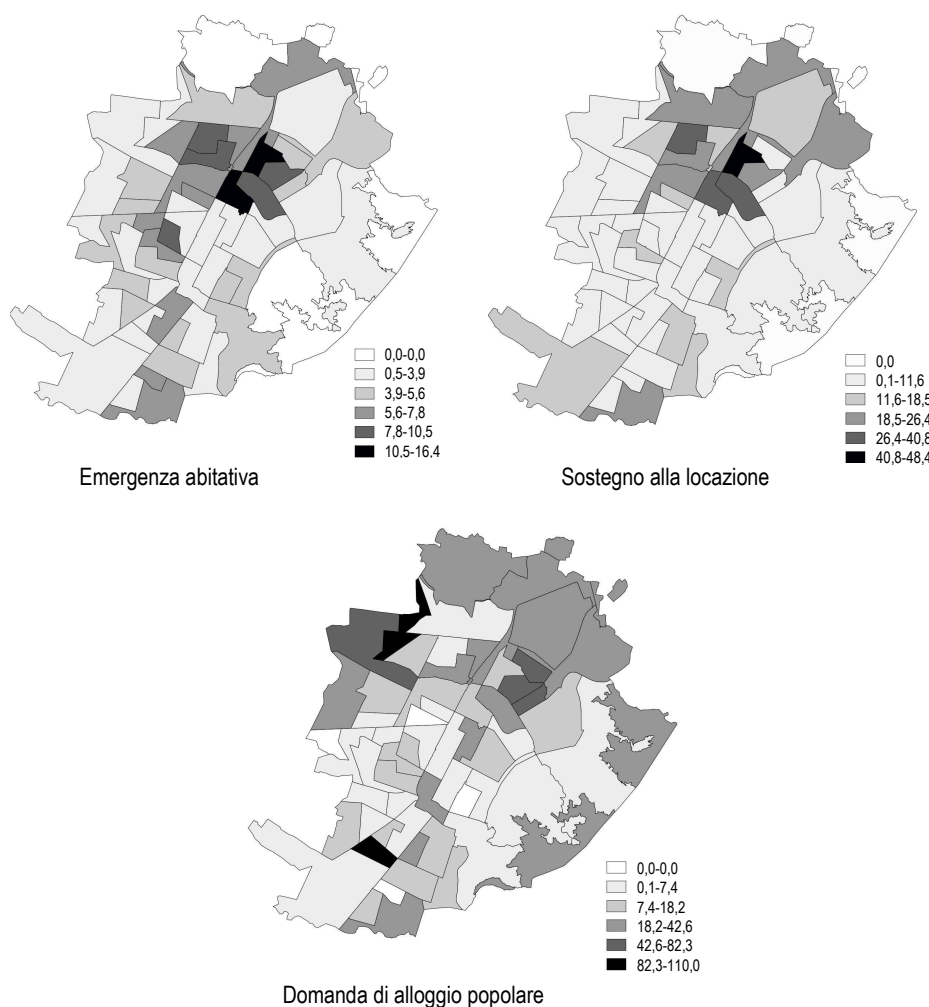
Nel capoluogo, la cosiddetta «emergenza abitativa»⁵ risulta concentrata in buona parte della periferia settentrionale – con picchi di criticità registrati nei quartieri Aurora e Barriera di Milano – ma è presente anche in altre zone, come a Cenisia, San Paolo, Santa Rita, Mirafiori sud. È interessante rilevare come, se si considerano anche la distribuzione territoriale delle richieste per il sostegno alla locazione e delle domande per entrare nelle graduatorie ATC (figura 11.6), vi siano aree (ad esempio nella zona a nord di Parco Dora o nel quartiere Aurora) in cui questi indicatori di criticità abitativa si presentano tutti e tre piuttosto elevati. In altri casi, è alta solo la richiesta di case popolari (ad esempio, nel quartiere Vallette o nell'area tra i corsi Cosenza e Tazzoli), oppure, al contrario, sono elevate l'emergenza abitativa e la richiesta di sostegno all'affitto (come a Madonna di Campagna, nell'area tra corso Potenza e via Casteldelfino, o a Barriera di Milano, tra corso Vercelli e via Sempione).

La maggior parte delle politiche pubbliche per la casa nell'area torinese passa oggi attraverso l'ATC (che gestisce il patrimonio di alloggi popolari) e il servizio Locare (del Comune di Torino con altri 12 della cintura). Oltre a un fondo «salva sfratti» per contrastare la morosità incolpevole – dovuta a licenziamenti, a gravi malattie ecc. – Locare offre incentivi economici e garanzie ai proprietari di alloggi e canoni calmierati agli inquilini: il numero di contratti stipulati con la sua mediazione è in crescita (dai 186 del 2005 ai 314 del 2010, ai 452 del 2015) e copre oggi circa il 14% di tutti i con-

⁵ A Torino l'area della cosiddetta «emergenza abitativa» riguarda per lo più famiglie sfrattate (il 75,4% per morosità e l'8,7% per finita locazione), nei restanti casi nuclei che hanno subito un'ordinanza di sgombero, in genere per dichiarazioni dell'ASL circa l'inagibilità/inidoneità dell'alloggio. L'emergenza abitativa è più grave tra gli stranieri (fonte: Città di Torino): a fronte di un'incidenza pari al 15,3% della popolazione torinese, i nuclei stranieri costituiscono il 48,3% delle famiglie in emergenza abitativa, che colpisce soprattutto i marocchini (2,1% degli abitanti e 18,8% dei nuclei in emergenza), quindi i nigeriani (rispettivamente, 0,5 e 6,5%) e gli egiziani (0,5 e 4,5%). Nell'area metropolitana, il più elevato indice di «fabbisogno abitativo» – domande insoddisfatte di casa popolare più nuclei assistiti per affitto e per spese legate all'abitazione – si registra a Chivasso (8,0), quindi a Torino (6,9), Villastellone (6,8), Orbassano (6,7), Avigliana (6,6), Carignano (6,2), Beinasco e Chieri (5,6), Pianezza (5,4), Moncalieri (5,3); i valori più bassi si hanno a Villarbasse (0,5), Castiglione e Pecetto (0,4), Rosta e Baldissero (0,1) (dati 2015; fonte: Osservatorio abitativo sociale della Città metropolitana di Torino).

Figura 11.6. Famiglie col problema casa a Torino, per aree di censimento

Famiglie in emergenza abitativa 2012-2016 e richiedenti sostegno alla locazione nel 2016, ogni 1.000 famiglie in affitto 2011; famiglie richiedenti un alloggio popolare fino a febbraio 2017, ogni 1.000 famiglie residenti; elaborazioni su dati Città di Torino e Istat



tratti d'affitto stipulati in città (fonti: Città di Torino e Osservatorio mercato immobiliare).

Quanto al patrimonio di edilizia popolare, in tutta la provincia di Torino esistono oggi 28.136 alloggi, gestiti per il 64,6% dall'ATC,

per il 30,7% dal Comune di Torino⁶, per il 4,7% da altri enti. La gran parte di tali alloggi si trova nel capoluogo (tabella 11.1) e vi abitano circa 80.000 torinesi: oltre la metà (53%) di questi nuclei vive in condizioni di povertà, con redditi inferiori a 500 euro medi mensili. In termini di incidenza sul totale delle famiglie, le quote più elevate di nuclei residenti in case ATC si registrano a Venaria e a Beinasco; i valori più bassi a Borgaro e nei comuni collinari.

Tabella 11.1. Nuclei di inquilini residenti in case popolari nell'area torinese – 2017

Alloggi di proprietà ATC, Comune di Torino, altri enti; dati a febbraio; elaborazioni su dati ATC

	Nuclei familiari residenti in case ATC	Incidenza nuclei ATC su totale nuclei (%)
Torino	16.400	3,7
Venaria	803	5,6
Collegno	791	3,6
Grugliasco	753	4,6
Nichelino	723	3,6
Settimo	690	3,4
Chieri	464	2,9
Rivoli	423	1,9
Beinasco	414	5,3
Moncalieri	395	1,5
Orbassano	353	3,7
Chivasso	346	2,9
San Mauro	272	3,3
Alpignano	205	2,7
Rivalta	171	2,2
Pianezza	155	2,7
Caselle	86	1,1
Druento	53	1,5
Gassino	37	0,9
Borgaro	23	0,4
Pino	12	0,3
Baldissero	–	–
Pecetto	–	–

⁶ Il Comune di Torino possiede alloggi in altri 36 centri della provincia, con una significativa rilevanza assoluta soprattutto a Venaria, Collegno, Grugliasco, Nichelino.

La disponibilità di alloggi popolari risulta largamente insufficiente. A Torino città, ad esempio, a fronte di 16.400 appartamenti esistenti (e già abitati), nel 2016 sono 13.122 i nuclei familiari in attesa in graduatoria e solo 466 le assegnazioni (che dunque soddisfano appena il 3,6% delle richieste). Nel resto della provincia la situazione è un po' meno critica: con un parco alloggi pari a 12.352 unità, i nuclei in attesa sono 4.737 e le assegnazioni 284, pari al 6% (dati 2015; fonte: Osservatorio sistema insediativo residenziale Città metropolitana di Torino). Nel capoluogo, negli ultimi dieci anni, il trend delle assegnazioni è in lieve declino, ma soprattutto è cambiato nettamente il quadro relativo alle nazionalità dei nuclei familiari cui vengono assegnati gli alloggi popolari. Anche per effetto della legge regionale 3 del 2010, che li equipara agli italiani (purché residenti o occupati da almeno tre anni nell'ambito territoriale locale), la quota di stranieri tra gli assegnatari di alloggi popolari è cresciuta dal 15,2% del periodo 2005-2008 al 18,4% del periodo 2009-2012, fino al 38,3% dal 2013 in poi⁷.

Il tema dell'edilizia sociale, da qualche anno, sta tornando di attualità nel dibattito pubblico, dopo decenni di rimozione collettiva sia perché – come sottolineato nel capitolo 9 – molti ritenevano la povertà in via di estinzione, sia perché in Paesi come l'Italia, con un'ampia preponderanza di famiglie proprietarie dell'alloggio, i temi dell'affitto e delle case popolari sono diventati progressivamente residuali⁸. Se l'incidenza delle abitazioni di proprietà in Italia è pari al 71,7% (contro una media UE del 64%), quella dell'edilizia popolare è pari ad appena il 3,3%, molto distante dai valori registrati in diverse nazioni del centro-nord, come Finlandia (15,5%),

⁷ Ciò dipende dal fatto che, come si è visto nel capitolo 8, le famiglie straniere sono mediamente più povere di quelle italiane, oltre che mediamente più numerose, altro criterio che dà punteggio nelle graduatorie per l'edilizia pubblica.

⁸ Per una ricostruzione della storia dell'edilizia pubblica a Torino, si veda il volume di Adorni, D'Amuri e Tabor (2017). Quanto alla situazione attuale, quello del Piemonte viene ritenuto uno dei casi virtuosi grazie alla Regione che ha varato nel 2006 il *Programma casa 10.000 alloggi entro il 2012* in edilizia sovvenzionata e agevolata (giudicato «il miglior piano fatto in Italia»; Baratta 2011, 54). Fino al 2014 sono stati costruiti o recuperati oltre 7.000 alloggi, un terzo dei quali nell'area metropolitana. A quel punto, anche per le minori risorse economiche disponibili, la Regione non ha proseguito con nuove edificazioni, preferendo concentrarsi su progetti di sostegno a famiglie in «zona grigia»: non abbastanza povere per accedere a un'abitazione né in grado di pagare un canone di mercato. Così, la Regione eroga contributi ai Comuni per lo sviluppo di Agenzie sociali per la locazione (a Torino, Locare), che favoriscono la stipula di contratti a canone concordato offrendo incentivi ai proprietari e contributi agli inquilini, selezionati tra nuclei in condizione di disagio abitativo (Filandri e Autigna 2015).

Francia (17%), Svezia (17,1%), Danimarca (19,1%), Regno Unito (20%), Austria (23,2%), Olanda (31,8%); dati 2012, fonte: Cedodhas.

Secondo numerosi osservatori del settore, gli ultimi rilevanti interventi di edilizia popolare risalgono in Italia agli anni Settanta del XX secolo. Nel tempo, quella che tuttora viene definita «emergenza abitativa» si è trasformata in un problema «radicato e stabile» (Falletti 2016c), «con radici storiche strutturali» (Pasqui et al. 2017, 48). In più, è stato sottolineato come tale carenza di abitazioni sociali costituisca in misura crescente un «freno allo sviluppo e alla competitività», ad esempio perché incide negativamente «sulla mobilità per lavoro, sull'attrazione di studenti o di giovani talenti» (Cittalia 2010). «Non mancano i programmi e le azioni finalizzate a contrastare il disagio abitativo – si legge in un recente rapporto di Nomisma – ma le risposte risultano inadeguate rispetto alla dimensione del fenomeno. Non mancano i soggetti demandati a gestire le scarse risorse finanziarie, ma ciò accresce la polverizzazione delle iniziative e ne riduce l'efficacia. Non mancano gli strumenti che promuovono partnership pubblico-privato, ma la redditività dell'obiettivo esclude la gestione del disagio acuto»⁹ (Nomisma 2016, 20). Tra l'altro, un rischio – come evidenziano diversi osservatori – è che il crescente impegno del terzo settore nei programmi per l'*housing sociale* (si veda, oltre, la scheda 11.2) finisca in alcuni casi, paradossalmente, per disincentivare ancor più l'adozione di drastiche misure di intervento pubblico.

⁹ Diversi osservatori valutano criticamente il passaggio di competenze sull'edilizia sociale alle Regioni (per effetto del Decreto 112 del 1998 e quindi della modifica del titolo V della Costituzione) e, soprattutto, lo spezzettamento del quadro gestionale, con frequenti reciproci rimpalli di responsabilità e accuse di inadempienze e inefficienze tra ATC, Regione e Comuni.

Scheda 11.1. Senza casa

Da tempo l'Unione Europea, con altri organismi internazionali, ha sollevato il problema delle abitazioni cosiddette «inadeguate», categoria che include diverse condizioni problematiche, dalle case degradate e/o malsane alle forme abitative come baraccopoli, *slums*, che – tipiche dei Paesi del Terzo mondo – stanno risorgendo anche nelle nazioni sviluppate.

In Italia circa il 9% delle abitazioni presenta problemi (fatiscenza, assenza di servizi igienici, umidità eccessiva, mancanza di riscaldamento ecc.) tali da mettere a rischio l'incolumità e la salute di chi ci vive, con le situazioni più critiche nelle metropoli meridionali (fonte: Istat). Una situazione peggiore di quella italiana riguarda sette Paesi dell'Est Europa, tra i quali spicca il caso romeno, con il 23% di abitazioni classificate come inadeguate (Eurofound 2016).

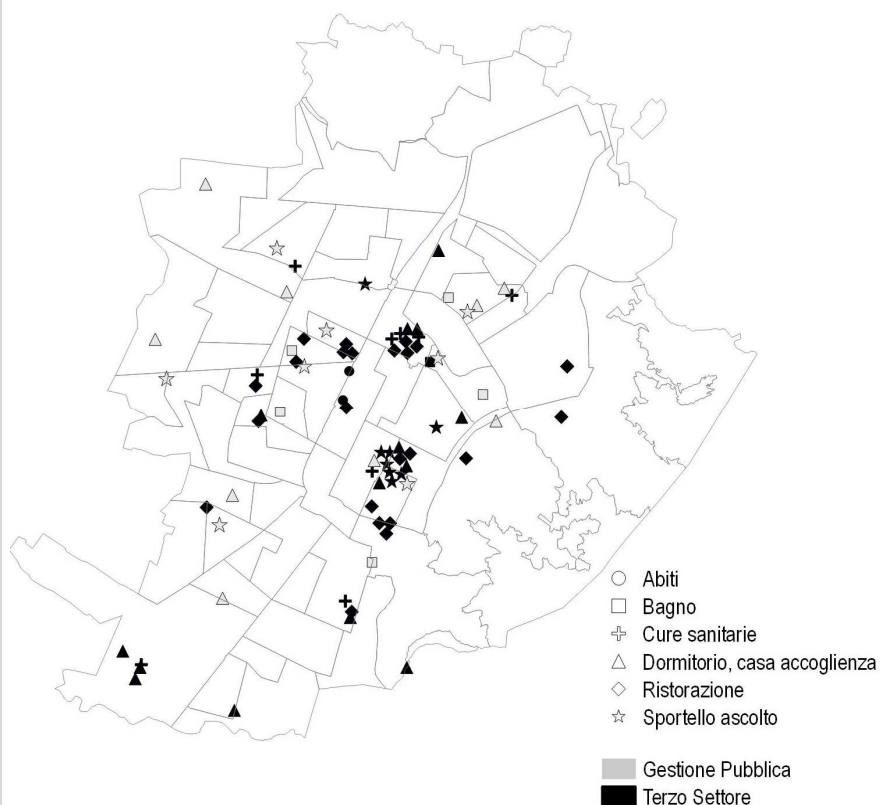
Un gradino più in basso nella scala sociale troviamo le baraccopoli o le sistemazioni precarie, ad esempio in edifici dismessi. Si tratta di presenze spesso relativamente «invisibili» poiché quasi sempre insediate ai margini urbani, in aree di risulta, abbandonate, «non luoghi» poco presenti nell'immaginario della maggioranza dei cittadini, benché spesso distanti pochi metri dalle normali abitazioni. A Torino insediamenti più o meno precari del genere sono sorti, ad esempio, in periferia lungo alcune sponde fluviali, in diverse fabbriche dismesse, in altri luoghi abbandonati e «appartati» (come l'ex palazzo delle Poste in via Pergolesi o il rudere della cascina Pellerina). Si tratta di luoghi popolati da neoimmigrati, homeless, nomadi. Nel capoluogo piemontese gli insediamenti di nomadi (prevalentemente rom) sono oggi 24, di varia dimensione, di cui solo 4 in aree autorizzate e attrezzate: in strada Aeroporto, in strada dell'Arrivore, in corso Vercelli lungo la Stura, in corso Unione Sovietica lungo il Sangone: 800 persone circa vivono in queste baraccopoli ufficiali, altre 1.100 circa in quelle abusive (fonte: Città di Torino). Nella cintura torinese sorgono altri 41 insediamenti di rom e sinti, che costituiscono la seconda maggiore concentrazione a livello nazionale dopo quella del comune di Roma (71), precedendo la cintura milanese (13) e il capoluogo lombardo (10) (Giovannetti, Marchesini e Baldoni 2017).

Un censimento preciso degli homeless è ancora più complicato, trattandosi di persone fortemente mobili all'interno del territorio urbano. Alcune recenti ricognizioni – condotte dall'Istat e dalla Regione Piemonte, tenendo conto di chi si rivolge a servizi sociali, dormitori, mense e altri servizi – permettono tuttavia di stimare in quasi 2.500 le persone senza fissa dimora nell'area torinese; in larga maggioranza, esse gravitano sui servizi sociali del capoluogo (89,4%), quindi a Moncalieri (2,1%), Gassino (1,7%), Settimo (1,6%) o nel resto dell'area metropolitana (2,6%). Da questo punto di vista, con circa 2,4 homeless ogni 1.000 abitanti, Torino registra una situazione simile a quella di Roma e di Bologna; un valore più basso si ha a Napoli (1,6), più elevato a Palermo (4,3), a Firenze

(5,2) e soprattutto a Milano (9). Il numero di homeless ospitati nei centri notturni del Comune di Torino è cresciuto dai 257 del 1999 ai 1.324 del 2007, quindi – dopo un paio di anni di stabilità – è di nuovo fortemente aumentato, fino alle 2.359 presenze registrate nel 2015 (fonte: Città di Torino).

Servizi per homeless e povertà estreme nel comune di Torino

Elaborazioni su dati Città di Torino, Amici di Lazzaro, Avvocato di strada, Bartolomeo & C., Opportunanda



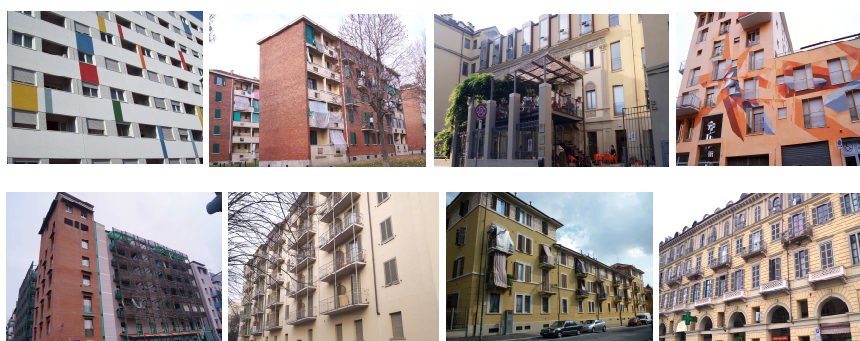
Il Comune di Torino, in sinergia con diverse associazioni del terzo settore, sostiene le persone senza casa attraverso un ventaglio di interventi e secondo un modello definito «a gradini» per fronteggiare situazioni a diversi livelli di gravità, dalla prima emergenza (servizi educativi di strada per contattare e orientare gli homeless ai servizi) ai centri per soddisfare i bisogni di base (bagni, mense, ambulatori) e di accoglienza notturna (dormitori e ostelli, per complessivi 450 posti letto, gestiti per metà dal Comune e per metà dal terzo settore), fino a soluzioni orientate al recupero di una progressiva autonomia e capacità gestionale di un'abitazione (supportata da educatori e altri operatori sociali) attra-

verso residenze protette, comunità alloggio, alloggi indipendenti, spesso in case popolari o in strutture di *social housing* (De Albertis 2016). Dal 2015 il progetto *AbiTO* – avviato dal Comune con la Caritas, l'Ufficio Pio, tre cooperative sociali e altri due soggetti – si propone per un approccio innovativo, rispetto al modello «a gradini», affrontando il problema abitativo nel quadro del complessivo benessere/malessere di una persona. Le risposte dei servizi, dunque, si producono contemporaneamente su più livelli (dal supporto psicologico alla formazione, ad attività per il tempo libero), attivando un'ampia rete di enti (Oliveri e Satira 2016).

Per le persone in condizioni di povertà estrema, a Torino città operano decine di servizi (e alcuni altri nella cintura) di vario genere, in gran parte erogati da associazioni di volontariato o chiese. I principali centri multiservizi del capoluogo sono il Sermig di piazza Borgo Dora e il Cottolengo di via Andreis, la San Vincenzo di via Saccarelli, la Casa Santa Luisa di via Nizza, gli Asili Umberto I di via Ormea. Dei servizi pubblici sono titolari il Comune o le Circoscrizioni, spesso affidandone la gestione (ad esempio, nel caso dei dormitori) a cooperative sociali. Le modalità di accesso sono variabili: vi sono mense aperte solo alcuni giorni o in certe fasce orarie, oppure case di accoglienza per sole donne. Per quanto riguarda i servizi sanitari, nella mappa proposta sopra vengono riportati solo quelli specificamente rivolti a persone in condizioni di povertà estrema e non, ad esempio, i pronto soccorso cittadini (cui pure gli homeless fanno spesso riferimento).

Scheda 11.2. Nuovi modi di abitare

Fonti: Città di Torino 2016b; Compagnia di Sanpaolo Programma Housing 2016a e 2016b; Porceddu e Sgambetterra 2015; **tesi DiGiorgio-Demaio?**



I nuclei familiari e abitativi odierni, in un numero crescente di casi, sono diversi dalle famiglie alle quali finora tradizionalmente si è rivolto – e ancora per lo più si rivolge – il mercato immobiliare. Nuclei monogenitoriali, studenti fuori sede, famiglie con temporanei problemi economici, giovani precari, persone in condizioni di disagio sono tra le principali tipologie sociali che oggi spesso necessitano di abitazioni a basso costo, **per un periodo più o meno breve**, con soluzioni a elevata flessibilità. Per rispondere a tali esigenze, soprattutto nell'ultimo decennio si sono sviluppate nuove forme abitative dalle denominazioni varie (condominî solidali, *cohousing*, residenze temporanee, alberghi sociali ecc.), accomunate da una progettualità orientata a una sostenibilità socio-economica, anche attraverso lo scambio di risorse e servizi tra i residenti e la frequente presenza di spazi condivisi.

Tra Torino e cintura sono ormai più di una sessantina le realtà abitative del genere (per l'80% nel capoluogo); quasi tutti i progetti (92%) includono attività e spazi aggregativi comuni (come cucine, sale da pranzo, per riunioni, lavanderie, car/bike sharing); nel 70% dei casi sono previsti per gli abitanti corsi di formazione, di professionalizzazione, doposcuola, nel 68% dei casi forme di scambio di servizi e di «restituzione sociale» nonché vari servizi di consulenza: per la gestione del denaro (61%), per il disbrigo di pratiche burocratiche (52%), per l'accompagnamento ai servizi territoriali (43%), per il supporto alla ricerca di lavoro (30%), per la mediazione tra familiari (29%). Molto spesso, inoltre, queste **iniziative** di *housing* innovativo prevedono monitoraggio e valutazione dei progetti, dei processi, degli esiti, dell'efficienza, coinvolgendo attivamente gli abitanti stessi.

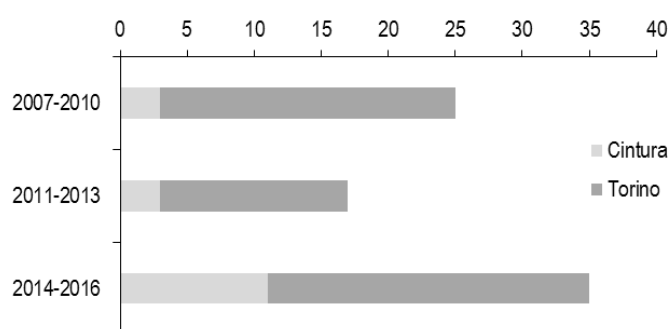
Secondo una prassi sempre più consolidata in diversi ambiti di welfare (si veda, oltre, il capitolo 13), anche in questo caso molti progetti vengono avviati e sviluppati in partner-

ship tra soggetti pubblici e privati. In Piemonte, ad esempio, la Regione – a seguito dell’emanazione nel 2007 delle *Linee guida per il social housing* – ha finanziato negli anni successivi una quindicina di «casi pilota» (per lo più a Torino e su progetti del Comune) investendo complessivamente oltre 10 milioni di euro. Nello stesso periodo, la Compagnia di Sanpaolo ha avviato il programma *Housing*, che dal 2007 al 2016, con un impegno crescente negli anni più recenti, ha investito quasi 60 milioni di euro a sostegno di progetti abitativi sperimentali e innovativi, oltre che per costituire un fondo finalizzato a realizzare appartamenti da affittare a canoni calmierati. I progetti torinesi di *housing sociale* risultano piuttosto differenziati per tipologie di edifici (storici o recenti/nuovi, autonomi o in porzioni di condomini), per ubicazione (quartieri centrali e periferici), per dimensione: il 51% ha meno di 10 posti letto, il 18% da 10 a 20 posti, il 16% tra 21 e 50, il 15% oltre 50.

Il 43% dei progetti sostenuti dalla Compagnia si è sviluppato a Torino, il 26% nel resto della provincia. Nel solo capoluogo, ne hanno finora complessivamente beneficiato quasi 5.000 persone. A metà 2017, circa un migliaio di persone vivono in strutture del genere tra Torino e cintura. Si tratta di una cifra significativa, ma che rivela come tali progetti «pilota» non possano rappresentare l’unica risposta alla cosiddetta «emergenza casa»: si tenga conto che, **limitatamente a Torino città**, sono circa 4.500 i nuclei in emergenza abitativa, 7.000 le richieste di accesso al fondo per il sostegno alla locazione, 14.000 i nuclei in graduatoria in attesa di una casa popolare.

Progetti innovativi di housing sociale sostenuti dalla Compagnia di Sanpaolo

Numero di progetti; fonte: Compagnia di Sanpaolo Programma Housing



Nella gran parte dei casi, i progetti di *housing sociale* sostenuti dalla Compagnia di Sanpaolo vengono sviluppati in partnership con soggetti del terzo settore: con riferimento a Torino e cintura, in particolare, nel 48,1% si tratta di associazioni, nel 16,9% di cooperative e imprese sociali (specie nel capoluogo), nel 10,4% di Ipab; negli altri casi, ne sono titolari Comuni (9,1%), enti religiosi (7,8%), fondazioni (6,5%), consorzi socio-assistenziali (1,3%).

Progetti innovativi di housing sociale a Torino e cintura

Compresi quelli in corso di realizzazione, maggio 2017;
elaborazioni su dati Città di Torino, Compagnia di Sanpaolo Programma Housing,
Regione Piemonte; dimensione dei punti proporzionale al numero di posti letto

